ACTUALITÉS HABITATION

RMR de Saguenay

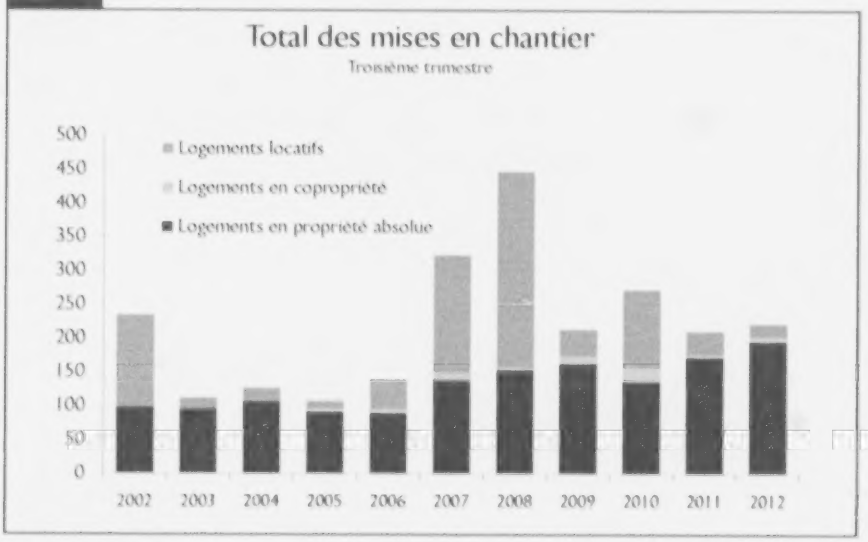
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : quatrième trimestre de 2012

Augmentation du rythme de la construction résidentielle

Selon les données publiées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), il s'est commencé 223 habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Saguenay au cours du troisième trimestre de 2012, contre 212 à la même période un an plus tôt; il s'agit là d'une hausse de 5 %. La demande de logements demeure forte puisqu'elle continue d'être soutenue par les taux d'intérêt, qui se maintiennent à un niveau plancher, par la résilience du marché de l'emploi dans la région ainsi que par les conditions toujours favorables aux vendeurs sur le marché de la revente.

Figure 1



Source : SCHL

Table des matières

1 Augmentation du rythme de la construction résidentielle
2 Détente du marché de la revente
4 Carte - RMR de Saguenay
5 Tableaux statistiques
20 Méthodes d'enquête
20 Définitions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

À cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

En effet, le rythme de la construction de logements en propriété absolue[1] s'est accéléré de 13 %, principalement en raison des mises en chantier de jumelés et de maisons en rangée. Dans le segment des logements locatifs, le nombre de mises en chantier a toutefois reculé, passant de 35 en 2011 à 12 cette année. Enfin, 8 copropriétés ont été commencées au cours du trimestre, soit 4 de plus qu'à la même période l'année dernière.

Le cumul annuel des mises en chantier pour les trois premiers trimestres de 2012 s'élève à 724 unités dans la RMR de Saguenay, ce qui correspond à une hausse de 8 % sur un an. Le segment des logements en propriété absolue, qui a affiché une croissance de 8 %, continue de stimuler la construction : 519 logements ont été mis en chantier pendant la période de neuf mois. À l'inverse, le segment des logements locatifs accuse une baisse de 3 %. Quant à celui des copropriétés, il contribue également à soutenir la construction résidentielle, puisque 32 unités ont été commencées cette année, contre 10 l'an dernier. En terminant, soulignons que nous prévoyons une année de forte activité en 2012. Bien que la cadence ait ralenti dans le segment des logements locatifs au cours des neuf premiers mois de l'année, cette tendance n'est pas garante des mois à venir. En effet, le taux d'inoccupation demeure faible, ce qui stimule la construction.

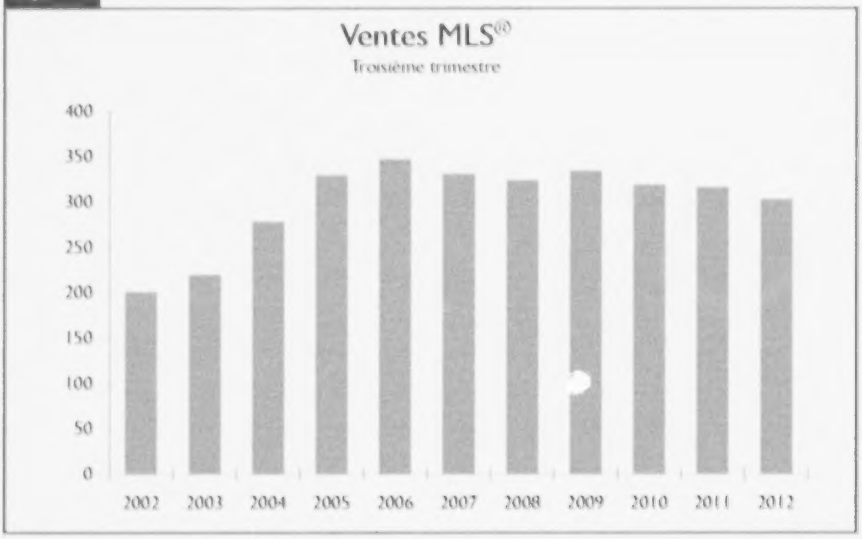
Pour ce qui est des centres urbains situés autour du lac Saint-Jean, le cumul annuel des mises en chantier a augmenté dans les agglomérations de recensement d'Alma et de Roberval. Comme l'ajout de logements en propriété absolue est demeuré stable, c'est la construction d'un plus grand nombre d'unités en copropriété (24 contre 0) qui a permis au cumul annuel des mises en chantier d'afficher une croissance de 9 % et de s'établir à 149 unités au 30 septembre 2012. Dans la ville de Roberval, le nombre de propriétés absolues sur le marché du neuf est un peu plus élevé qu'en 2011. Quant aux deux autres agglomérations de recensement de la région du Lac-Saint-Jean (à savoir Dolbeau-Mistassini et Saint-Félicien), elles accusent une importante baisse d'activité. Celle-ci tient en partie à un léger recul du nombre de propriétés absolues sur le marché du neuf. Cependant, le principal facteur en cause est le fait que, contrairement à l'année précédente, les constructeurs n'ont pas commencé d'ensembles destinés au marché locatif en 2012.

Détente du marché de la revente

Selon les plus récentes données de la Fédération des chambres immobilières du Québec (FCIQ), 303 ventes MLS® ont été enregistrées au troisième trimestre de 2012, ce qui représente une baisse de 4 % par rapport à la même période en 2011. La réduction de la demande a fait augmenter les inscriptions courantes, qui ont progressé de 13 % pour se chiffrer à 826, en moyenne, pour la période de juillet à septembre 2012. Le marché s'est détendu pendant le trimestre, car le rapport inscriptions courantes-ventes mensuelles (ratio vendeurs/acheteurs), est passé de 6,9 à 8,2. L'assouplissement du marché atténue les pressions qui s'exercent sur la hausse des prix. Ainsi, la croissance annuelle du prix MLS® moyen a été de 3,4 % au troisième trimestre, si bien que celui-ci se situe maintenant à 183 866 $.

Pour la période de janvier à septembre 2012, les ventes MLS® de maisons unifamiliales affichent une croissance de 6,6 % sur un an et sont au nombre de 976. Les inscriptions

Figure 2



Source : FCIQ par Centris®
Note : Nombre total de ventes dans le secteur résidentiel

[1] On entend par « habitation en propriété absolue » un logement dont le propriétaire détient également le titre de propriété du terrain. Il peut s'agir d'une maison individuelle, d'un jumelé, d'une maison en rangée ou d'un duplex.

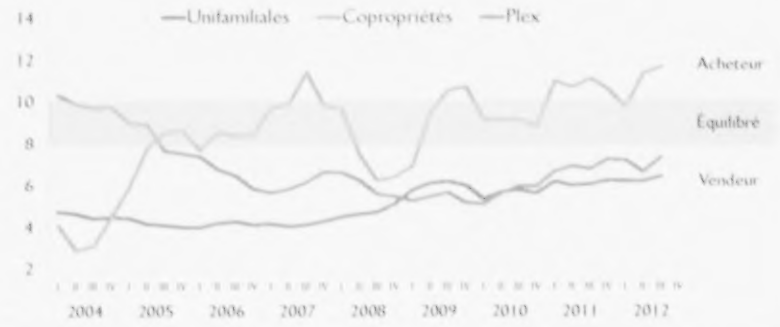
courantes ont connu une forte hausse, de près de 15 %. La progression de l'offre s'est traduite par une légère détente du marché, qui demeure néanmoins favorable aux vendeurs. Ainsi, le ratio vendeurs/acheteurs (ratio v/a) est passé de 6,0 à 6,2. La croissance du prix MLS® moyen est demeurée soutenue, soit de 6,9 %, au cours des neuf premiers mois de 2012 et a porté le prix moyen à 189 523 $.

Sur le marché des plex de deux à cinq logements, les résultats cumulatifs des trois premiers trimestres de 2012 font état d'une augmentation de près de 7 % des ventes et d'une hausse similaire, de près de 9 %, des inscriptions courantes. Les conditions sont demeurées relativement stables sur le marché, le ratio v/a s'étant établi à 7,3. Le prix MLS® s'est situé à 195 009 $, en moyenne, entre janvier et septembre 2012, en hausse de près de 7 % d'une année à l'autre.

Finalement, du côté des copropriétés, l'offre a progressé plus fortement que la demande, de sorte que la détente du marché a été plus marquée. De 2011 à 2012, le ratio v/a est passé de 11,1 à 12,4, pour la période de janvier à septembre. Bref, les conditions favorables aux acheteurs contribuent à réduire les pressions exercées sur les prix MLS® des copropriétés. Les prix ont augmenté de 3,5 % en glissement annuel et se sont élevés à 166 881 $, en moyenne, pour la période de neuf mois.

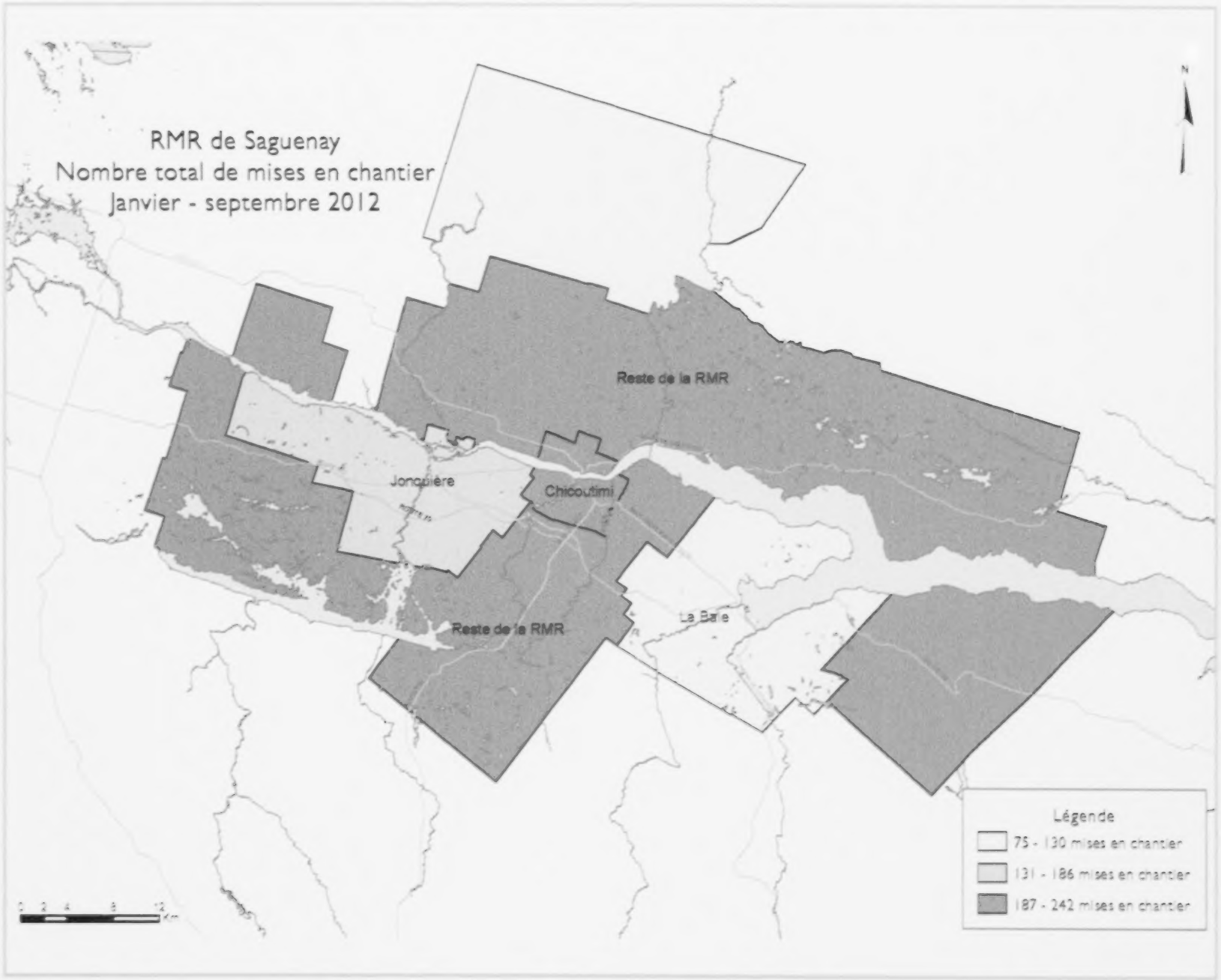
Figure 3

Détente dans tous les segments du marché au troisième trimestre de 2012



Source : FCIQ par Centris®
Calculs : SCHL
* = moyenne mobile des quatre derniers trimestres

Tendances, transitions et nouvelles réalités
CONFÉRENCES DE LA SCHL SUR LES PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
Montréal
20 novembre 2012 • 8 h à 11 h 30
Palais des congrès de Montréal
Québec
27 novembre 2012 • 7 h 45 à 11 h 30
Palais Montcalm
Pour obtenir plus de renseignements ou pour vous inscrire : www.schl.ca/inscriptionconferences ou 1 800 668-2642
Marché de l'habitation : notre savoir à votre service
Canada
SCHL CMHC


RMR de Saguenay
Nombre total de mises en chantier
Janvier - septembre 2012
N
Reste de la RMR
Jonquière
Chicoutimi
La Baie
Reste de la RMR
0 2 4 8 12 Km
Légende
75 - 130 mises en chantier
131 - 186 mises en chantier
187 - 242 mises en chantier

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS ACTUALITÉS HABITATION

Fournis dans TOUS les rapports :

1	Sommaire de l'activité, RMR
2	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
2.1	Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
3	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – mois ou trimestre courant
3.1	Logements achevés par sous-marché et type d'unités – cumul annuel
4	Logements individuels écoulés par fourchette de prix
5	Activité MLS®
6	Indicateurs économiques

Fournis dans CERTAINS des rapports :

1.1	Sommaire de l'activité par sous-marché
1.2	Historique des logements mis en chantier (une fois l'an)
2.2	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
2.3	Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
2.4	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
2.5	Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé – cumul annuel
3.2	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – mois ou trimestre courant
3.3	Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé – cumul annuel
3.4	Logements achevés par sous-marché et marché visé – mois ou trimestre courant
3.5	Logements achevés par sous-marché et marché visé – cumul annuel
4.1	Prix moyen ($) des logements individuels écoulés

Acronymes/symboles

s.o.	Sans objet
*	Il se peut que le total ne corresponde pas à la somme de ses parties, notamment lorsqu'il y a des coopératives et des logements de type inconnu.
**	Variation supérieure à 200 %
–	Néant
…	Nombre infime
DD	Données désaisonnalisées (chiffres mensuels corrigés des variations saisonnières habituelles)

Tableau 1 : Sommaire de l'activité, RMR de Saguenay
Troisième trimestre 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
T3 2012	126	58	12	0	0	8	0	19	223
T3 2011	121	32	20	0	0	4	0	35	212
Variation en %	4,1	81,3	-40,0	s.o.	s.o.	100,0	s.o.	-45,7	5,2
Cumul 2012	311	166	42	0	4	28	0	173	724
Cumul 2011	385	48	48	0	0	10	0	178	669
Variation en %	-19,2	**	-12,5	s.o.	s.o.	180,0	s.o.	-2,8	8,2
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
T3 2012	181	82	16	0	4	28	0	62	373
T3 2011	148	44	26	0	4	4	0	153	379
Variation en %	22,3	86,4	-38,5	s.o.	0,0	**	s.o.	-59,5	-1,6
LOGEMENTS ACHEVÉS									
T3 2012	143	80	26	0	4	0	0	178	431
T3 2011	157	38	20	0	4	17	0	102	372
Variation en %	-8,9	110,5	30,0	s.o.	0,0	-100,0	s.o.	74,5	15,9
Cumul 2012	256	132	36	0	4	14	0	283	725
Cumul 2011	327	48	36	0	4	41	0	149	639
Variation en %	-21,7	175,0	0,0	s.o.	0,0	-65,9	s.o.	89,9	13,5
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
T3 2012	9	16	15	0	3	12	0	111	166
T3 2011	9	9	4	0	3	29	0	61	115
Variation en %	0,0	77,8	**	s.o.	0,0	-58,6	s.o.	82,0	44,3
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
T3 2012	143	77	21	0	3	3	0	123	370
T3 2011	161	31	20	0	1	7	0	61	281
Variation en %	-11,2	148,4	5,0	s.o.	200,0	-57,1	s.o.	101,6	31,7
Cumul 2012	256	126	30	0	4	27	0	230	673
Cumul 2011	328	48	36	0	1	16	0	109	538
Variation en %	-22,0	162,5	-16,7	s.o.	**	68,8	s.o.	111,0	25,1

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS MIS EN CHANTIER									
Chicoutimi									
T3 2012	12	20	0	0	0	8	0	0	40
T3 2011	15	6	2	0	0	4	0	35	62
Jonquière									
T3 2012	13	30	6	0	0	0	0	4	53
T3 2011	18	18	6	0	0	0	0	0	42
La Baie									
T3 2012	28	4	2	0	0	0	0	0	34
T3 2011	17	4	0	0	0	0	0	0	21
Reste de la RMR									
T3 2012	73	4	4	0	0	0	0	15	96
T3 2011	71	4	12	0	0	0	0	0	87
Saguenay (RMR)									
T3 2012	126	58	12	0	0	8	0	19	223
T3 2011	121	32	20	0	0	4	0	35	212
LOGEMENTS EN CONSTRUCTION									
Chicoutimi									
T3 2012	24	34	0	0	4	12	0	52	126
T3 2011	21	10	4	0	0	4	0	62	101
Jonquière									
T3 2012	20	32	6	0	0	16	0	10	84
T3 2011	22	22	12	0	4	0	0	54	114
La Baie									
T3 2012	40	6	4	0	0	0	0	0	50
T3 2011	19	4	2	0	0	0	0	0	25
Reste de la RMR									
T3 2012	97	10	6	0	0	0	0	0	113
T3 2011	86	8	8	0	0	0	0	37	139
Saguenay (RMR)									
T3 2012	181	82	16	0	4	28	0	62	373
T3 2011	148	44	26	0	4	4	0	153	379

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ACHEVÉS									
Chicoutimi									
T3 2012	16	34	4	0	4	0	0	80	138
T3 2011	17	18	2	0	0	11	0	32	114
Jonquière									
T3 2012	23	24	14	0	0	0	0	68	129
T3 2011	34	16	4	0	4	6	0	70	134
La Baie									
T3 2012	24	2	0	0	0	0	0	0	26
T3 2011	11	0	2	0	0	0	0	0	13
Reste de la RMR									
T3 2012	80	20	8	0	0	0	0	30	138
T3 2011	95	4	12	0	0	0	0	0	111
Saguenay (RMR)									
T3 2012	143	80	26	0	4	0	0	178	431
T3 2011	157	38	20	0	4	17	0	102	372
LOGEMENTS ACHEVÉS ET NON ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2012	2	6	1	0	1	12	0	22	44
T3 2011	1	6	2	0	0	21	0	11	41
Jonquière									
T3 2012	1	8	12	0	2	0	0	76	99
T3 2011	6	1	0	0	3	3	0	50	63
La Baie									
T3 2012	1	0	0	0	0	0	0	0	1
T3 2011	0	0	0	0	0	2	0	0	2
Reste de la RMR									
T3 2012	5	2	2	0	0	0	0	13	22
T3 2011	2	2	2	0	0	3	0	0	9
Saguenay (RMR)									
T3 2012	9	16	15	0	3	12	0	111	166
T3 2011	9	9	4	0	3	29	0	61	115

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 1.1 : Sommaire de l'activité par sous-marché
Troisième trimestre 2012

	Logements pour propriétaire-occupant						Logements locatifs		Tous logements confondus*
	En propriété absolue			En copropriété					
	Individuels	Jumelés	En rangée, appart. et autres	Individuels	Jumelés et en rangée	Appart. et autres	Individuels, jumelés et en rangée	Appart. et autres	
LOGEMENTS ÉCOULÉS									
Chicoutimi									
T3 2012	16	31	4	0	3	3	0	81	138
T3 2011	18	14	2	0	0	4	0	35	73
Jonquière									
T3 2012	23	21	6	0	0	0	0	12	62
T3 2011	35	15	4	0	1	3	0	23	81
La Baie									
T3 2012	23	5	0	0	0	0	0	3	31
T3 2011	12	0	2	0	0	0	0	3	17
Reste de la RMR									
T3 2012	81	20	11	0	0	0	0	27	139
T3 2011	96	2	12	0	0	0	0	0	110
Saguenay (RMR)									
T3 2012	143	77	21	0	3	3	0	123	370
T3 2011	161	31	20	0	1	7	0	61	281

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 2 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	Variation en %
Chicoutimi	12	15	20	6	0	0	8	41	40	62	-35,5
Jonquière	13	18	30	18	6	4	4	2	53	42	26,2
La Baie	28	17	4	4	0	0	2	0	34	21	61,9
Reste de la RMR	73	71	4	4	0	0	19	12	96	87	10,3
Saguenay (RMR)	126	121	58	32	6	4	33	55	223	212	5,2

Tableau 2.1 : Logements mis en chantier par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Variation en %
Chicoutimi	40	50	58	16	4	0	140	115	242	181	33,7
Jonquière	44	103	60	24	18	4	48	86	170	217	-21,7
La Baie	61	31	10	4	0	0	4	7	75	42	78,6
Reste de la RMR	166	201	38	4	0	0	33	24	237	229	3,5
Saguenay (RMR)	311	385	166	48	22	4	225	232	724	669	8,2

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.2 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011
Chicoutimi	0	0	0	0	8	6	0	35
Jonquière	6	4	0	0	0	2	4	0
La Baie	0	0	0	0	2	0	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	4	12	15	0
Saguenay (RMR)	6	4	0	0	14	20	19	35

Tableau 2.3 : Logements mis en chantier par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011
Chicoutimi	4	0	0	0	16	16	124	99
Jonquière	18	4	0	0	18	10	30	76
La Baie	0	0	0	0	4	4	0	3
Reste de la RMR	0	0	0	0	14	24	19	0
Saguenay (RMR)	22	4	0	0	52	54	173	178

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 2.4 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011
Chicoutimi	32	23	8	4	0	35	40	62
Jonquière	49	42	0	0	4	0	53	42
La Baie	34	21	0	0	0	0	34	21
Reste de la RMR	81	87	0	0	15	0	96	87
Saguenay (RMR)	196	173	8	4	19	35	223	212

Tableau 2.5 : Logements mis en chantier par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011
Chicoutimi	102	72	16	10	124	99	242	181
Jonquière	124	141	16	0	30	76	170	217
La Baie	75	39	0	0	0	3	75	42
Reste de la RMR	218	229	0	0	19	0	237	229
Saguenay (RMR)	519	481	32	10	173	178	724	669

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	Variation en %
Chicoutimi	16	17	34	18	4	0	84	79	138	114	21,1
Jonquière	23	34	24	16	12	4	70	80	129	134	-3,7
La Baie	24	11	2	0	0	0	0	2	26	13	100,0
Reste de la RMR	80	95	20	4	0	0	38	12	138	111	24,3
Saguenay (RMR)	143	157	80	38	16	4	192	173	431	372	15,9

Tableau 3.1 : Logements achevés par sous-marché et type d'unités
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	Individuels		Jumelés		En rangée		Appart. et autres		Tous logements confondus		
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Variation en %
Chicoutimi	37	47	44	22	4	0	149	127	234	196	19,4
Jonquière	37	82	48	20	16	8	88	94	189	204	-7,4
La Baie	31	23	8	0	0	0	4	11	43	34	26,5
Reste de la RMR	151	175	32	6	0	0	76	24	259	205	26,3
Saguenay (RMR)	256	327	132	48	20	8	317	256	725	639	13,5

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.2 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011
Chicoutimi	4	0	0	0	4	13	80	32
Jonquière	12	4	0	0	2	10	68	70
La Baie	0	0	0	0	0	2	0	0
Reste de la RMR	0	0	0	0	8	12	30	0
Saguenay (RMR)	16	4	0	0	14	37	178	102

Tableau 3.3 : Logements achevés par sous-marché, type d'unités et marché visé
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	En rangée				Appartements et autres			
	En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs		En propriété absolue et en copropriété		Logements locatifs	
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011
Chicoutimi	4	0	0	0	14	33	135	60
Jonquière	16	8	0	0	4	12	84	82
La Baie	0	0	0	0	0	4	4	7
Reste de la RMR	0	0	0	0	16	24	60	0
Saguenay (RMR)	20	8	0	0	34	73	283	149

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 3.4 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011	T3 2012	T3 2011
Chicoutimi	54	37	4	11	80	32	138	114
Jonquière	61	54	0	10	68	70	129	134
La Baie	26	13	0	0	0	0	26	13
Reste de la RMR	108	111	0	0	30	0	138	111
Saguenay (RMR)	249	215	4	21	178	102	431	372

Tableau 3.5 : Logements achevés par sous-marché et marché visé
Janvier - septembre 2012

Sous-marché	En propriété absolue		En copropriété		Logements locatifs		Tous logements confondus*	
	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011	Cumul 2012	Cumul 2011
Chicoutimi	85	71	14	31	135	60	234	196
Jonquière	105	112	0	10	84	82	189	204
La Baie	39	27	0	0	4	7	43	34
Reste de la RMR	195	201	4	4	60	0	259	205
Saguenay (RMR)	424	411	18	45	283	149	725	639

Source : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements)

Tableau 4 : Logements individuels écoulés par fourchette de prix
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	Fourchettes de prix										Tous logements confondus	Prix médian ($)	Prix moyen ($)
	< 200 000 $		200 000 $ - 249 999 $		250 000 $ - 299 999 $		300 000 $ - 349 999 $		350 000 $ +				
	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%	Nbre	%			
Chicoutimi													
T3 2012	1	6,3	5	31,3	3	18,8	4	25,0	3	18,8	16	275 000	274 511
T3 2011	7	41,2	5	29,4	1	5,9	0	0,0	4	23,5	17	200 000	264 235
Cumul 2012	3	8,3	13	36,1	7	19,4	6	16,7	7	19,4	36	268 000	283 345
Cumul 2011	32	65,3	8	16,3	2	4,1	0	0,0	7	14,3	49	166 900	219 304
Jonquière													
T3 2012	6	26,1	12	52,2	3	13,0	1	4,3	1	4,3	23	205 000	221 113
T3 2011	14	42,4	11	33,3	6	18,2	2	6,1	0	0,0	33	200 000	210 212
Cumul 2012	16	43,2	15	40,5	3	8,1	2	5,4	1	2,7	37	200 000	208 216
Cumul 2011	42	57,5	18	24,7	9	12,3	3	4,1	1	1,4	73	190 000	199 658
La Baie													
T3 2012	11	47,8	7	30,4	2	8,7	2	8,7	1	4,3	23	200 000	208 695
T3 2011	7	70,0	3	30,0	0	0,0	0	0,0	0	0,0	10	170 000	175 500
Cumul 2012	12	40,0	9	30,0	5	16,7	3	10,0	1	3,3	30	200 000	215 499
Cumul 2011	16	72,7	5	22,7	1	4,5	0	0,0	0	0,0	22	157 500	173 091
Reste de la RMR													
T3 2012	27	34,6	34	43,6	11	14,1	4	5,1	2	2,6	78	200 000	214 068
T3 2011	42	56,0	13	17,3	14	18,7	3	4,0	3	4,0	75	180 000	199 147
Cumul 2012	60	42,3	51	35,9	18	12,7	8	5,6	5	3,5	142	200 000	210 352
Cumul 2011	82	58,6	28	20,0	21	15,0	5	3,6	4	2,9	140	180 000	195 596
Saguenay (RMR)													
T3 2012	45	32,1	58	41,4	19	13,6	11	7,9	7	5,0	140	200 000	221 250
T3 2011	70	51,9	32	23,7	21	15,6	5	3,7	7	5,2	135	195 000	208 296
Cumul 2012	91	37,1	88	35,9	33	13,5	19	7,8	14	5,7	245	200 000	221 386
Cumul 2011	172	60,6	59	20,8	33	11,6	8	2,8	12	4,2	284	180 000	198 987

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 4.1 : Prix moyen ($) des logements individuels écoulés
Troisième trimestre 2012

Sous-marché	T3 2012	T3 2011	Variation en %	Cumul 2012	Cumul 2011	Variation en %
Chicoutimi	274 511	264 235	3,9	283 345	219 304	29,2
Jonquière	221 113	210 212	5,2	208 216	199 658	4,3
La Baie	208 695	175 500	18,9	215 499	173 091	24,5
Reste de la RMR	214 068	199 147	7,5	210 352	195 596	7,5
Saguenay (RMR)	221 250	208 296	6,2	221 386	198 987	11,3

Source : SCHL (Relevé des logements écoulés sur le marché)

Tableau 5 : Activité MLS® RMR de Saguenay[1]

	Ventes	Nouvelles inscriptions	Inscriptions courantes	Prix moyen ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]	4 derniers trimestres[3]	
						Prix moyen[2] ($)	Rapport inscriptions courantes - ventes[2]
UNIFAMILIALES*							
T3 2012	259	404	651	183 940	7,5	187 293	6,4
T3 2011	260	403	569	177 738	6,6	175 949	6,1
Variation en %	-0,4	0,2	14,5	3,5	s.o.	6,4	n/a
Cumul 2012	976	1 596	673	189 523	6,2	s.o.	n/a
Cumul 2011	917	1 490	608	177 312	6,0	s.o.	n/a
Variation en %	6,4	7,1	10,7	6,9	s.o.	s.o.	n/a
COPROPRIÉTÉS*							
T3 2012	23	n.d.	89	n.d.	n.d.	n.d.	11,7
T3 2011	23	n.d.	80	n.d.	n.d.	n.d.	11,1
Variation en %	0,0	s.o.	11,7	s.o.	s.o.	s.o.	n/a
Cumul 2012	71	n.d.	98	166 881	12,4	s.o.	n/a
Cumul 2011	65	n.d.	80	161 310	11,1	s.o.	n/a
Variation en %	9,2	s.o.	22,3	3,5	s.o.	s.o.	n/a
PLEX*							
T3 2012	21	n.d.	85	n.d.	n.d.	n.d.	7,3
T3 2011	33	n.d.	79	n.d.	7,2	n.d.	6,8
Variation en %	-36,4	s.o.	7,2	s.o.	s.o.	s.o.	n/a
Cumul 2012	110	n.d.	89	195 009	7,3	s.o.	n/a
Cumul 2011	103	n.d.	82	183 083	7,1	s.o.	n/a
Variation en %	6,8	s.o.	8,6	6,5	s.o.	s.o.	n/a
TOTAL*							
T3 2012	303	481	826	183 866	8,2	187 173	6,9
T3 2011	316	482	731	177 837	6,9	176 427	7,2
Variation en %	-4,1	-0,2	13,0	3,4	s.o.	6,1	n/a
Cumul 2012	1 158	1 948	861	187 769	6,7	s.o.	n/a
Cumul 2011	1 086	1 806	773	178 766	6,4	s.o.	n/a
Variation en %	6,6	7,9	11,4	5,0	s.o.	s.o.	n/a

MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

[1] Source : FCIQ par Centris®.

[2] Calculs : SCHL.

[3] Moyenne pondérée des quatre derniers trimestres. Celle-ci vise à réduire les fortes variations observées d'un trimestre à l'autre et à illustrer une tendance plus claire.

n.d. : Donnée non disponible lorsque le nombre de ventes conclues est inférieur à 30.

s.o. : Sans objet.

* : Se référer à la FCIQ pour obtenir les définitions. Notons que le total résidentiel inclut également des fermettes.

** : La variation observée est supérieure à 100 %.

Tableau 6 : Indicateurs économiques
Troisième trimestre 2012

		Taux d'intérêt			IPLN (Québec) 2007=100	IPC (Québec) 2002 =100	Marché du travail de Saguenay			
		P. et I. par tranche de 100 000 $	Taux hypothécaires (%) Terme de 1 an	Terme de 5 ans			Milliers d'emplois (DD)	Taux de chômage (%) (DD)	Taux de participation (%) (DD)	Rémunération hebdomadaire moyenne ($)
2011	Janvier	592	3,35	5,19	113,6	116,4	68,0	8,1	58,5	711
	Février	607	3,50	5,44	113,9	116,7	69,5	8,1	59,8	704
	Mars	601	3,50	5,34	113,9	118,3	69,9	7,7	59,8	707
	Avril	621	3,70	5,69	114,2	118,5	69,6	7,6	59,5	716
	Mai	616	3,70	5,59	114,7	118,9	68,6	7,5	58,7	730
	Juin	604	3,50	5,39	114,6	118,2	68,0	7,5	58,1	734
	Juillet	604	3,50	5,39	114,5	118,3	67,7	7,3	57,6	730
	Août	604	3,50	5,39	114,8	118,5	66,8	7,0	56,7	734
	Septembre	592	3,50	5,19	114,8	118,7	66,6	6,5	56,2	736
	Octobre	598	3,50	5,29	114,9	119,0	66,2	6,5	55,9	747
	Novembre	598	3,50	5,29	115,4	119,3	67,6	5,8	56,7	738
	Décembre	598	3,50	5,29	115,7	118,7	68,3	5,8	57,3	748
2012	Janvier	598	3,50	5,29	115,7	119,7	69,7	5,6	58,2	755
	Février	595	3,20	5,24	116,0	120,4	70,2	6,3	59,0	760
	Mars	595	3,20	5,24	116,2	120,8	70,8	6,1	59,5	760
	Avril	607	3,20	5,44	116,2	121,3	71,8	6,0	60,3	759
	Mai	601	3,20	5,34	116,3	121,1	72,7	6,1	61,0	772
	Juin	595	3,20	5,24	116,4	120,6	74,2	6,1	62,4	772
	Juillet	595	3,10	5,24	116,5	120,5	74,4	6,4	62,7	774
	Août	595	3,10	5,24	116,7	120,9	74,0	6,8	62,7	784
	Septembre	595	3,10	5,24		120,9	73,3	7,2	62,4	790
	Octobre									
	Novembre									
	Décembre									

P. et I. : principal et intérêt (pour un prêt hypothécaire de 100 000 $ amorti sur 25 ans et consenti au taux à cinq ans courant)
IPLN : Indice des prix des logements neufs
IPC : Indice des prix à la consommation
DD : données désaisonnalisées

Sources : SCHL, adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM); Statistique Canada (CANSIM)

MÉTHODES D'ENQUÊTE

Relevé des mises en chantier et des achèvements

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements s'effectue sur le terrain, ce qui permet de confirmer l'état d'avancement des travaux de construction en fonction d'étapes prédéterminées. Comme la plupart des municipalités du pays délivrent des permis de construire, nous utilisons ces documents pour déterminer à quels endroits il est possible que des habitations soient bâties. Dans les régions où de tels permis ne sont pas émis, il faut soit consulter des sources locales, soit recourir à d'autres méthodes de recherche.

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements est réalisé tous les mois dans les centres urbains comptant au moins 50 000 habitants (au sens de la définition employée dans le contexte du Recensement de 2006). Dans les agglomérations de 10 000 à 49 999 habitants, le dénombrement de toutes les mises en chantier se fait le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre), et le nombre de logements achevés est estimé d'après les tendances observées antérieurement.

Les mises en chantier et les achèvements mensuels de logements individuels et de logements collectifs y sont évalués à l'aide de modèles statistiques à l'échelle provinciale. Dans les centres urbains de moins de 10 000 habitants, le Relevé des mises en chantier et des achèvements est en fait une enquête par échantillonnage. Celle-ci s'effectue le dernier mois de chaque trimestre (en mars, juin, septembre et décembre).

Le Relevé des mises en chantier et des achèvements ne porte que sur les logements neufs destinés à servir de lieu d'habitation principal.

Les maisons mobiles (celles entièrement montées à l'usine, puis déposées sur des fondations avant d'être habitées) sont comprises.

Sont exclues les caravanes et autres habitations mobiles dépourvues de fondations permanentes (les plus grandes sont couramment appelées « maisons mobiles »).

Sont également exclus les locaux existants modifiés ou convertis en logements, les logements habités de façon saisonnière (résidences d'été, pavillons de chasse ou de ski, caravanes, bateaux habitables), certains types d'établissements (hôpitaux, centres de soins de santé, pénitenciers, couvents, monastères, camps militaires ou industriels) et les logements collectifs institutionnels (hôtels, clubs, pensions).

Relevé des logements écoulés sur le marché

Dans le cadre du Relevé des logements écoulés sur le marché, réalisé dans les centres urbains d'au moins 50 000 habitants en même temps que le Relevé des mises en chantier et des achèvements, une mise à jour est effectuée quand un logement inscrit comme achevé a été vendu ou loué. Les logements sont alors dénombrés chaque mois jusqu'à l'écoulement complet de l'immeuble.

DÉFINITIONS

Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché

Logement : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, local d'habitation distinct et autonome, muni d'une entrée privée donnant directement sur l'extérieur ou dans un vestibule, un corridor ou un escalier commun à l'intérieur de l'immeuble. On doit pouvoir utiliser cette entrée sans traverser un autre logement.

Logement mis en chantier : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, logement dont la construction vient d'être commencée. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Logement en construction : Le nombre de logements en construction à la fin d'une période donnée tient compte de certains rajustements nécessaires. Il se peut, par exemple, que les travaux de construction soient interrompus, ou qu'un ensemble renferme à l'achèvement un nombre de logements supérieur ou inférieur à ce qui avait été prévu au moment de la mise en chantier.

Logement achevé : Dans le contexte du Relevé des mises en chantier et des achèvements, on considère qu'un logement est achevé lorsque tous les travaux projetés sont terminés. Dans certains cas, on peut considérer qu'un logement est achevé s'il ne reste qu'au plus 10 % des travaux projetés à exécuter.

Logement écoulé : Logement qui n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qui a été vendu ou loué. Cela se produit habituellement quand un contrat exécutoire garanti par un dépôt non remboursable a été signé par un acheteur admissible. Le Relevé des logements écoulés sur le marché sert à mesurer le rythme auquel se vendent ou se louent les logements après leur achèvement, ainsi qu'à recueillir des données sur les prix.

TYPES D'UNITÉS

Logement individuel : Logement autonome entièrement séparé d'autres habitations ou bâtiments. Cette catégorie inclut les logements reliés (logements joints sous terre par leurs fondations, mais séparés au-dessus du sol), et les ensembles de logements individuels en grappe.

Logement jumelé : Logement relié à un autre par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit, mais séparé de tout autre bâtiment.

Logement en rangée : Logement compris dans un ensemble résidentiel constitué d'au moins trois logements séparés les uns des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Appartement et logement de type autre : Logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

MARCHÉ VISÉ

Le **marché visé** correspond au mode d'occupation auquel est destiné le logement :

Logement en propriété absolue : Logement dont le propriétaire détient également les titres de propriété du terrain.

Logement en copropriété : Logement de propriété privée situé dans un ensemble résidentiel ou sur un terrain qui appartiennent à tous les propriétaires des logements compris dans l'ensemble. La copropriété est un mode de propriété et non pas un type d'habitation.

Logement locatif : Logement construit à des fins locatives, sans égard à la personne qui le finance.

UNITÉS GÉOGRAPHIQUES

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une agglomération de recensement et au moins 100 000 habitants pour former une région métropolitaine de recensement. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les autres municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR ou les AR renferment des municipalités ou des subdivisions de recensement entières.

Un centre **rural**, dans le contexte de la présente publication, est un centre de moins de 10 000 habitants.

Toutes les données figurant dans le présent rapport sont fondées sur les définitions d'unités géographiques employées dans le cadre du Recensement de 2006, de Statistique Canada.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : dic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

6423_2012_Q4